

# **FT6 ApS**

**c/o Interlex Advokater, Mariane Thomsens Gade 1 C, 8. 1., 8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 35 81 22 29**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2019.

---

Jesper Hedegaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for FT6 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 22. marts 2019

### Direktion

Torben Korsager Andersen

Jesper Hedegaard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i FT6 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for FT6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 22. marts 2019

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Preben Dunker**  
statsautoriseret revisor  
mne9228

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	FT6 ApS c/o Interlex Advokater Mariane Thomsens Gade 1 C, 8. 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 81 22 29 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Korsager Andersen, Højbjerg Jesper Hedegaard, Højbjerg
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje og udleje ejendommen Frederiksbjerg Torv 6, 8000 Aarhus C samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 338.392 kr. mod 288.559 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 102.423 kr. mod 58.892 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for FT6 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt administrationsomkostninger m.v.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger sker over 50 år, og afskrivningsgrundlaget opgøres som 25 % af kostprisen, hvis ikke andre forhold fastsætter en anden scrapværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>338.392</b>	<b>288.559</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-49.600	-49.600
<b>Driftsresultat</b>	<b>288.792</b>	<b>238.959</b>
Andre finansielle indtægter	1.648	1.648
Øvrige finansielle omkostninger	-159.037	-165.087
<b>Resultat før skat</b>	<b>131.403</b>	<b>75.520</b>
Skat af årets resultat	-28.980	-16.628
<b>Årets resultat</b>	<b>102.423</b>	<b>58.892</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	102.423	58.892
<b>Disponeret i alt</b>	<b>102.423</b>	<b>58.892</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>9.073.397</u>	<u>9.122.997</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.073.397</u>	<u>9.122.997</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.073.397</u></b>	<b><u>9.122.997</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>198.459</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>198.459</u>	<u>0</u>
	Andre tilgodehavender	<u>150</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>150</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>125.065</u>	<u>80.280</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>323.674</u></b>	<b><u>80.280</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.397.071</u></b>	<b><u>9.203.277</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	379.510	277.087
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>879.510</b>	<b>777.087</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	5.802	9.976
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.802</b>	<b>9.976</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.212.182	6.411.102
	Deposita	122.385	120.112
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.334.567	6.531.214
2	Gældsforpligtelser	197.500	194.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.815	38.881
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.627	8.125
	Selskabsskat	27.154	10.326
	Anden gæld	1.902.096	1.633.668
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.177.192	1.885.000
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.511.759</b>	<b>8.416.214</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.397.071</b>	<b>9.203.277</b>
<b>3</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	31/12 2018	31/12 2017		
<b>1. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. januar 2018	9.286.573	9.286.573		
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>9.286.573</b>	<b>9.286.573</b>		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-163.576	-113.976		
Årets afskrivninger	-49.600	-49.600		
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b>-213.176</b>	<b>-163.576</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>9.073.397</b>	<b>9.122.997</b>		
<b>2. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2018</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017</b>
Gæld til realkreditinstitutter	197.500	5.385.000	6.409.682	6.605.103
Deposita	0	0	122.385	120.112
	<b>197.500</b>	<b>5.385.000</b>	<b>6.532.067</b>	<b>6.725.215</b>

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.410 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 9.073 t.kr.

**4. Eventualposter**
**Eventualforpligtelser**

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte

Udover de indregnede prioritetslån i balancen har selskabet tinglyst indeksslån for opr. i alt 506.600 kr. til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2018 kr. 554.777.